

Bestemmingsplan "De Archipel"

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021
(raadsvoorstel nr. 21bb15036);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "De Archipel", NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel- ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,



Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "De Archipel".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "De Archipel", NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel-, ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "De Archipel" met bijbehorende bijlagen heeft van maandag 11 oktober 2021 tot en met maandag 22 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er is ook geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

De openbare basisschool voor speciaal onderwijs De Archipel is 1 van de 146 panden die in 2014 door de gemeente op een aandachtspandenlijst is opgenomen. Op die lijst zijn panden opgenomen die op grond van een aantal indicatoren, zoals bouwkundige-, bouwtechnische- en functionele kwaliteit, voor nieuwbouw dan wel renovatie in aanmerking zouden moeten komen.



Vervolgens is een businesscase opgesteld voor de herontwikkeling van de Archipel. Hierbij zijn twee varianten uitgewerkt: renovatie van het bestaande gebouw en sloop-nieuwbouw. Op grond van deze businesscase is gekozen voor sloop/nieuwbouw. Hierdoor kan een bij het type onderwijs passend compact gebouw gerealiseerd worden. Financieel gezien is het verschil marginaal. Het bestaande schoolgebouw heeft overigens geen cultuurhistorische waarde.

Daarnaast maakt De Archipel, samen met de Reconschool, gebruik van de bestaande gymzaal op Jan Ligthartstraat 6. Deze gymzaal is eveneens verouderd. Voor de gymzaal is een vervangingsbudget beschikbaar. Vanuit het Sportbedrijf is aangegeven dat in deze omgeving een tekort is aan gymcapaciteit en dat er budget beschikbaar is om de capaciteit uit te breiden naar een dubbele gymzaal.

Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken is bijgevoegd (project)bestemmingsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied betreft een locatie nabij de kruising van de Jan Ligthartstraat en de Dordtsestraatweg in het Motorstraatgebied in de wijk Feijenoord.

Inhoud van het plan

Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een school en een (dubbele) gymzaal. De school, de gymzalen en het achterliggende terrein voor spelen en parkeren krijgen de bestemming Maatschappelijk - 1. Binnen deze bestemming zijn twee losse bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de school en de gymzalen gebouwd dienen te worden. Beide vlakken hebben als uitgangspunt een maximum bouwhoogte van 8 m. Bij de school is daar aanvulling op gedaan met een gedeelte waar tot 12 m hoog gebouwd mag worden. Voor de sportzalen is juist een deel aangemerkt waar tot 4 m hoog gebouwd mag worden.

Het schoolplein komt aan de achterzijde van het bouwblok. Hierdoor wordt de privacy van het schoolplein vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

Aan de westzijde is een strook openbaar groen voorzien. Parkeren gebeurt aan de achterzijde van het complex, bereikbaar via een in- en uitgang langs de oostzijde van de gymzaal.

Milieu

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is nagegaan of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is dat niet het geval. Voor deze ontwikkeling is geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.

Ecologie

Voor de sloop van de bestaande school en gymzaal is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. De aanvraag daarvoor loopt inmiddels bij de Omgevingsdienst Haaglanden, die dit verzorgt voor de provincie Zuid-Holland.



Participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging is er op 23 september 2021 een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden en belangstellenden.

Deze bijeenkomst is bezocht door één (1) belangstellende.

De wijkraad Vreewijk heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen.

Zienswijzenrapportage

Het ontwerpbestemmingsplan "De Archipel" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van maandag 11 oktober 2021 tot en met maandag 22 november 2021. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er is ook geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen, zodat uw raad kan worden voorgesteld het bestemmingsplan "De Archipel" ongewijzigd vast te stellen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Zowel de school als de gymzaal zijn opgenomen in het Rotterdamse Integrale HuisvestingsPlan (IHP). Daarmee is er budget beschikbaar en is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Ontwerpbestemmingsplan 'De Archipel'



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "De Archipel", NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel-on01 met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2189DeArchipel- ongewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

